

不動産の価値講座－⑨地積の小さい土地

大野 興四郎（不動産鑑定士）

軽くのどをうるほすビール欲しきとき 稲畑汀子*

（*高浜虚子の孫）「方丈記」の鴨長明が晩年暮らした方丈（庵）復元写真は一丈（約3m）四方で4畳半一間位の庵。人間、起きて半畳寝て1畳…と言いますが拘置所なんかも大体4.5畳で1人最低限の生活はできる…といっても戸建住宅の敷地としては地域にもよりますが、40～50坪は望まれます。

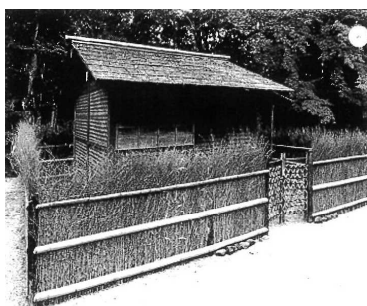
昨今ではマンションもそうですが、地価高騰の折り戸建住宅の敷地も20坪程度で建てられるようで小さくなっています。中村区の名駅西で毎日自転車で通っていますが、昔からの長屋形式の低層住宅も多く、中には長屋（区分所有建物）の1部を壊して単独所有として再建築される場合があります。通勤途中に20坪の角地に木造3階建てで40,000千円と言う新築売り出しもあります（売れてません）。

ちなみに名古屋市土木局（用地部）の比準表によれば、混在住宅で70平方メートル以上あれば「普通」ですが、70平方メートル未満から50平方メートル以上は「やや劣る」（△1～△5）、50平方メートル未満は「劣る」（△6～△10）となっていますから、さすがに15坪位をめどに狭小地と言うことでしょうか。この場合標準画地の地積は100～150平方メートル程度。住宅地も優良住宅地域となれば標準画地の面積は300～600平方メートル程度。用途（地域）も商業（地域）となれば混在住宅のレベル以下の地積でも使い途があると言うので格差を緩めています。

狭小地は建築家にとって腕の見せ所となりましょうが、単独では利用価値が低く価格も安くなる。隣地と併合されることによって利用価値が増大する場合もあり、その場合は正常価格（オープンマーケット）ならぬ限定価格（クローズドマーケット）となり、隣地は倍出しても買えと言う箴言通り2倍は言い過ぎですが、高くなる場合もあります（これについては本シリーズ終了後続編で取り上げる予定です）

◎不動産に関する疑問、質問等を受け付けています。

TEL052(452)1263（10時～16時）



ニッポン旅マガジンより